



Centrum
Analiz

Bank Polski

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

28 czerwca 2023

Powrót do normalności na rynku wynajmu apartamentów turystycznych

PODSUMOWANIE:

- Gorsze nastroje konsumenckie, spadek realnych dochodów ludności oraz konkurencja zagranicznej oferty turystycznej powodują, że **branża zakwaterowania podczas tegorocznych letnich wakacji prawdopodobnie nie poprawi swoich wyników względem poprzedniego roku.**
- **Analiza cen pobytów w apartamentach wskazuje, że kurorty nadmorskie obniżyły ceny względem ubiegłego roku.** Przeciwny trend zaobserwowaliśmy w górach. W większości analizowanych ośrodków turystycznych nastąpił spadek ceny pobytu wakacyjnego w przypadku rezerwacji złożonej w czerwcu względem rezerwacji w marcu, co może sugerować, że tempo rezerwacji miejsc jest niższe od oczekiwań wynajmujących.
- **Gorsza koniunktura na rynku wynajmu krótkoterminowego nieruchomości turystycznych zniechęciła deweloperów do dalszego wzrostu aktywności budowlanej na tych rynkach, po kilku latach silnej ekspansji.** Obecnie w regionach turystycznych notujemy silniejszy spadek rozpoczynanych projektów deweloperskich niż w skali całego kraju.

Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

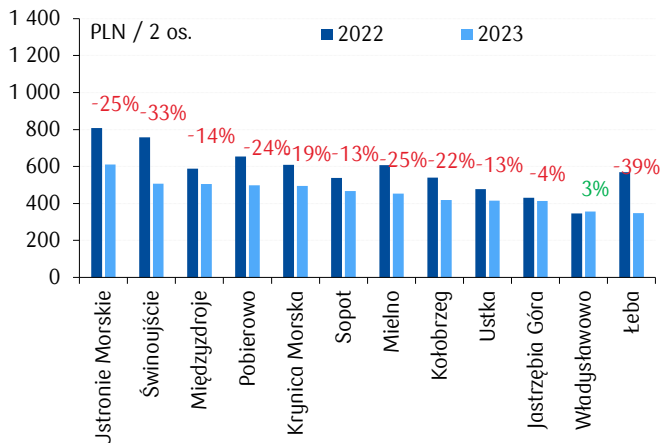
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Rozpoczęły się wakacje – okres żniw dla branży zakwaterowania, a także prywatnych inwestorów na rynku wynajmu krótkoterminowego. Warto zauważyć, że lata niskich stóp procentowych przyciągnęły do tego segmentu kapitał szukający wyższych stóp zwrotu, a w rejonach atrakcyjnych turystycznie obserwowaliśmy wzmożoną aktywność deweloperską. Branża zakwaterowania w ostatnim czasie wystawiona była na szokową zmienność popytu, najpierw kompletne odcięcie przychodów lockdownem w trakcie pandemii, a następnie – często w warunkach niedoborów kadrowych – zderzenie z falą nadzwyczajnie wysokiego popytu, w dużej mierze odłożonego, dodatkowo wspomaganego zastrzykiem płynności dla przedsiębiorców i gospodarstw domowych w ramach tarcz pomocowych i niskich stóp procentowych oraz wspartego ograniczoną turystyką zagraniczną w związku z trudnościami czy niepewnością podróżowania. Sezon 2023 to powrót do normalności. Podobnie jak rok temu, czerwcowy Puls Nieruchomości poświęcamy analizie rynku zakwaterowania w popularnych krajowych kurortach. Przy okazji informujemy Naszych Czytelników, że w miesiącach wakacyjnych odpoczywamy, a kolejną edycję Pulsu Nieruchomości opublikujemy we wrześniu.

Nad morzem taniej niż rok temu

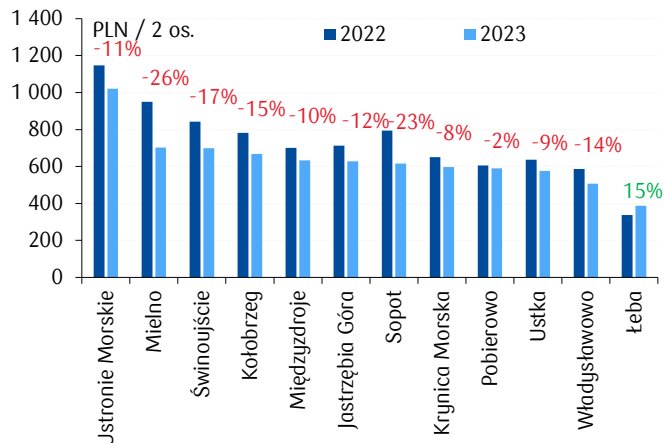
W szereg dezinflacyjnych sygnałów płynących z gospodarki wpisuje się również oferta zakwaterowania w kurortach nadmorskich. Do analizy cen wybraliśmy apartamenty wysokiej jakości, z wysokimi ocenami turystów oraz tylko te apartamenty, które były dostępne zarówno w 2023 i 2022. Porównanie stawek za nocleg w okresie wakacyjnym pokazuje, że sektor zakwaterowania wyraźnie obniżył ceny w obiektach nadmorskich względem ubiegłego roku. Pomimo obniżek cen, kurorty nadmorskie w sezonie letnim pozostają najdroższym miejscem wypoczynku wakacyjnego. Odmienny trend cenowy odnotowano w miejscowościach górskich.

Ceny noclegów w kurortach nadmorskich w wakacyjne dni robocze



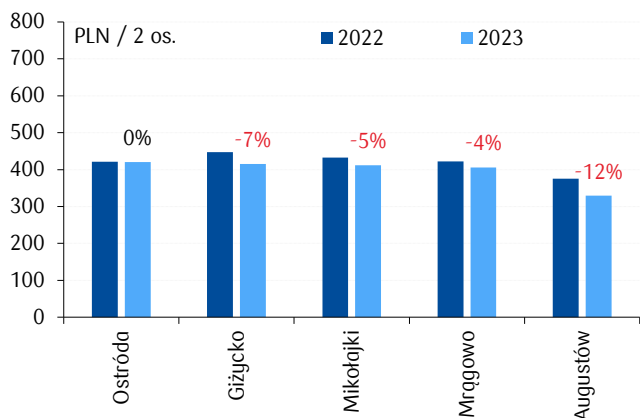
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach nadmorskich w wakacyjne weekendy



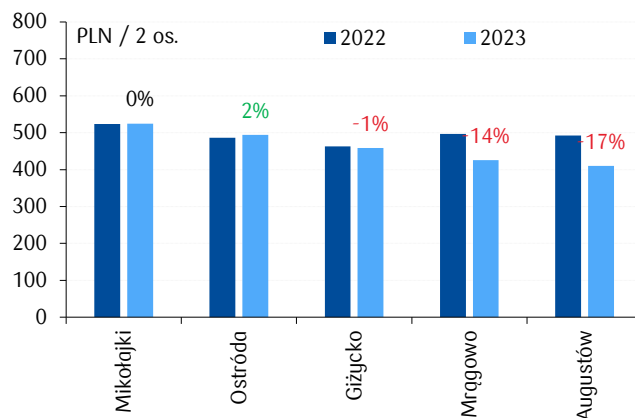
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach mazurskich w wakacyjne dni robocze



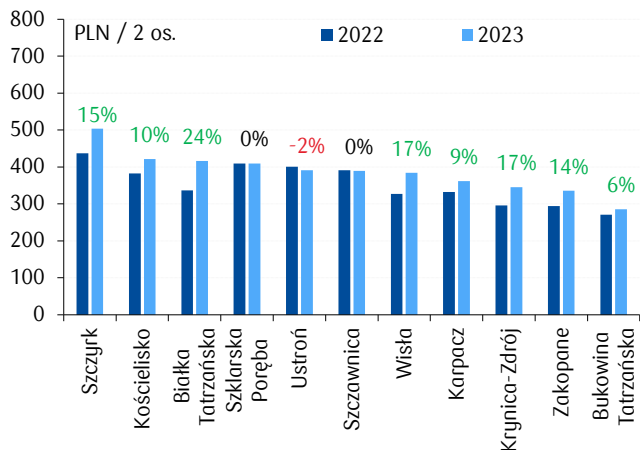
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach mazurskich w wakacyjne weekendy



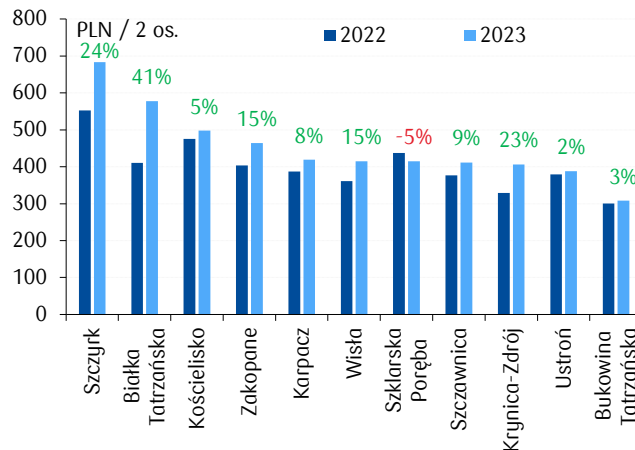
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach górskich w wakacyjne dni robocze



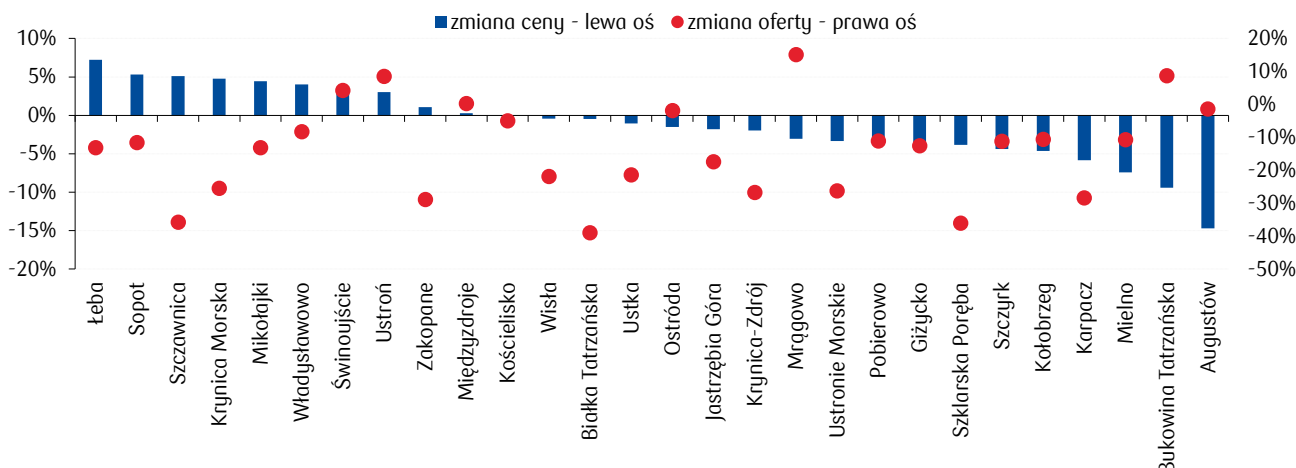
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach górskich w wakacyjne weekendy



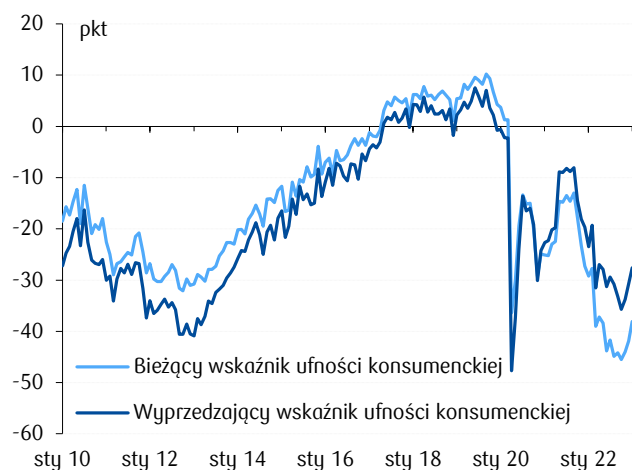
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Zmiana ceny zakwaterowania wakacyjnego pomiędzy rezerwacją w czerwcu 2023 a w marcu 2023



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

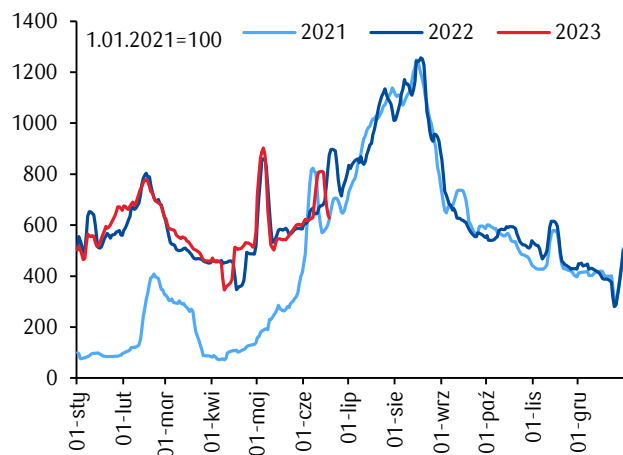
Koniunktura konsumencka



Źródło: GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

w miejscowościach zlokalizowanych nad morzem. W górach wykorzystanie miejsc latem jest nawet o 20 pkt. proc. niższe.

Tygodniowa liczba płatności kartowych za usługi branż hotelarskiej i rekreacyjnej



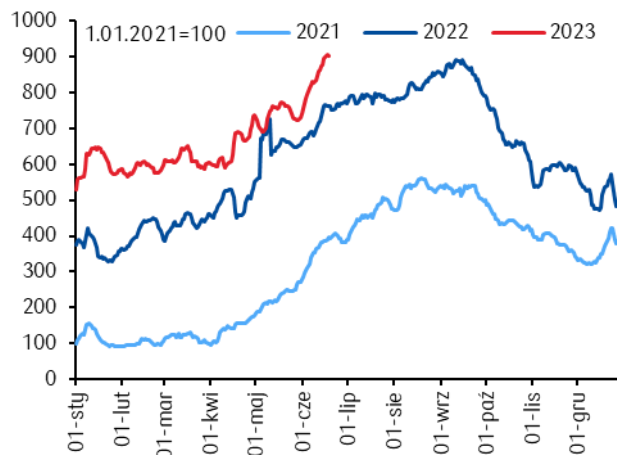
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

W większości analizowanych ośrodków turystycznych odnotowano spadek ceny pobytu wakacyjnego w przypadku rezerwacji złożonej w czerwcu względem rezerwacji w marcu, co może sugerować, że tempo rezerwacji miejsc jest niższe od oczekiwań wynajmujących.

Słabszy sezon wakacyjny?

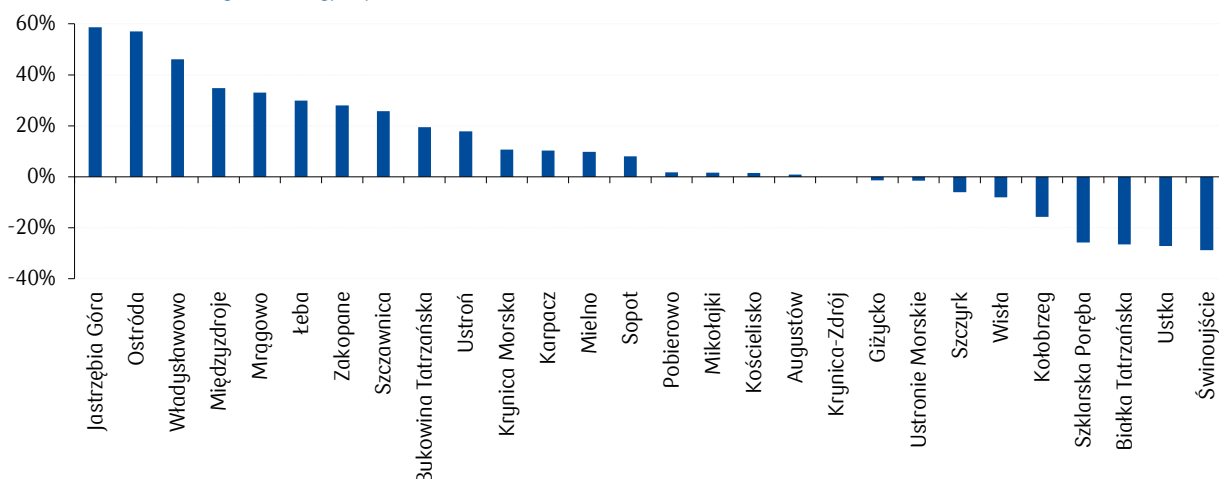
Analiza trendów w płatnościach kartami PKO Banku Polskiego za usługi branży hotelarskiej i rekreacyjnej wskazuje, że w 2023 trudno liczyć na wzrost popytu na ofertę sektora w porównaniu z poprzednim rokiem. W pewnym stopniu ma to związek z większą popularnością podróży zagranicznych, ale wynika też z pogorszenia nastrojów konsumenckich i ograniczania wydatków przez gospodarstwa domowe w ślad za gorszą koniunkturą w gospodarce. W efekcie większość analizowanych miejscowości turystycznych dysponowała w połowie czerwca wyższym poziomem oferty apartamentów na wakacje niż rok temu. Według naszych szacunków w wakacje największy stopień wykorzystania miejsc notujemy

Tygodniowa liczba płatności kartowych za przeloty



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

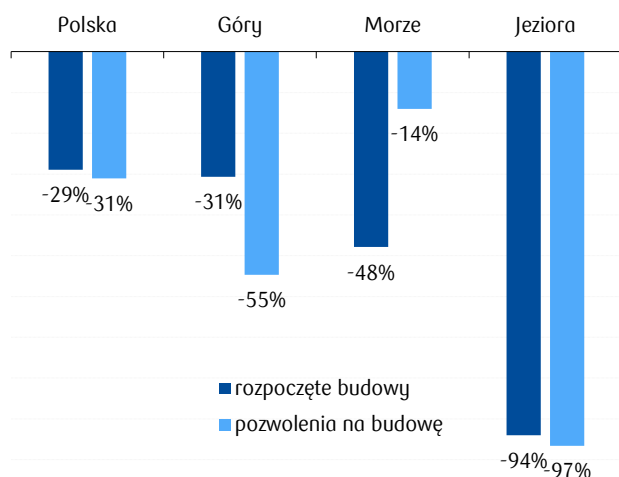
Zmiana wielkości oferty wakacyjnej w czerwcu 2023 wobec czerwca 2022



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Recesja budownictwa deweloperskiego w regionach turystycznych

Zmiana aktywności deweloperskiej r/r w okresie styczeń-kwiecień 2023

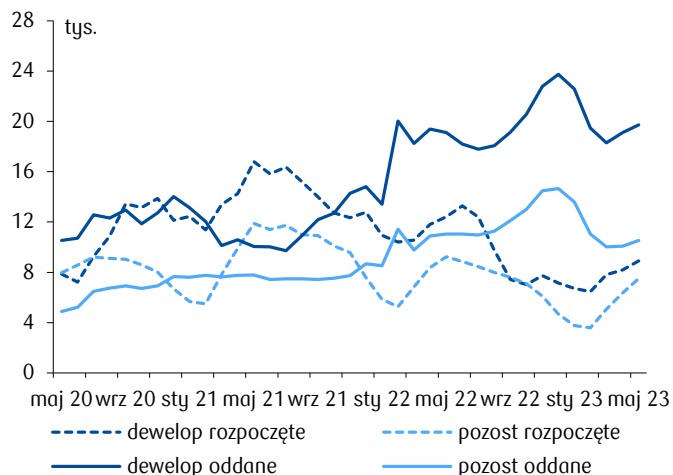


Poprzednie lata charakteryzowały się dużym zainteresowaniem deweloperów lokalizacjami w regionach atrakcyjnych turystycznie. W rozróżnieniu góry - jeziora - morze najczęściej jest nadmorskich inwestycji deweloperskich. Poza potencjałem popytowym wynika to prawdopodobnie z relatywnie lepszej dostępności działek nad morzem niż w górach. Recesja na rynku nieruchomości z 2022 okazała się relatywnie łaskawa dla regionów turystycznych, ale już na początku 2023 widać wyraźny spadek liczby rozpoczynanych inwestycji i wydawanych pozwoleń na budowę. O ile budownictwo deweloperskie w skali całego kraju zaczyna się powoli aktywizować po okresie zamrożenia projektów, na rynkach „turystycznych” tego ożywienia nie widać. Gorsza koniunktura wynajmu krótkoterminowego może opóźnić reaktywację tego regionu. Oceniamy, że poprawiająca się sytuacja makroekonomiczna, w tym w szczególności wzrost realnych dochodów ludności, przyczyni się do stopniowej poprawy wyników branży zakwaterowania, a jej nastroje w wakacje 2024 powinny być już zdecydowanie lepsze.

Źródło: GUS, Grupa PKO Banku Polskiego; Góry – powiaty karkonoski, nowosądecki, nowotarski, tatrzański, bielski, cieszyński; Jeziora – powiaty augustowski, giżycki, międzyzdroje, ostródzki; Morze – powiaty lęborski, nowodworski, pucki, słupski, m. Sopot, gryficki, kamieński, kołobrzegi, koszaliński, m. Świnoujście

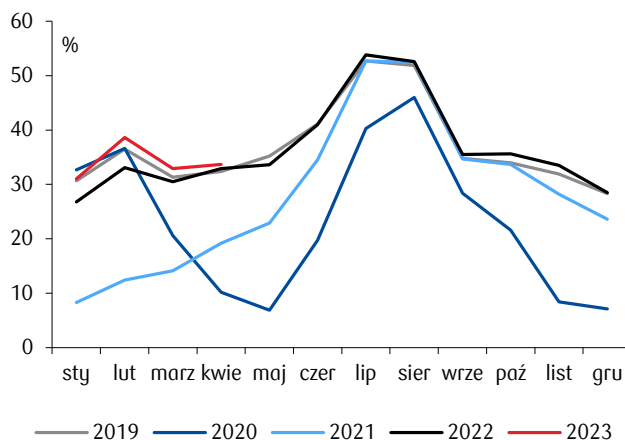
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



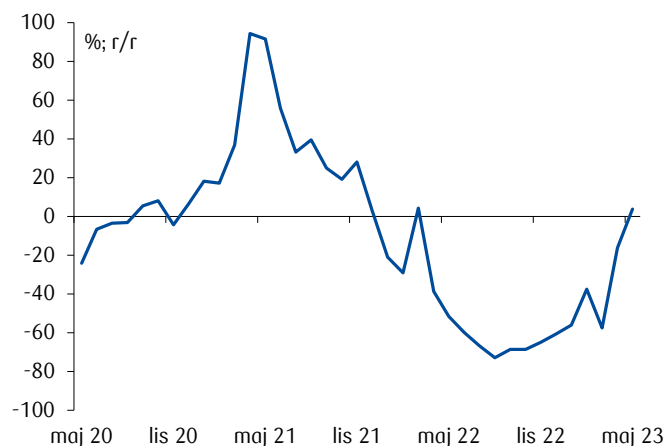
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Wykorzystanie miejsc w obiektach turystycznych (bez hoteli) w kolejnych miesiącach lat 2019-2023



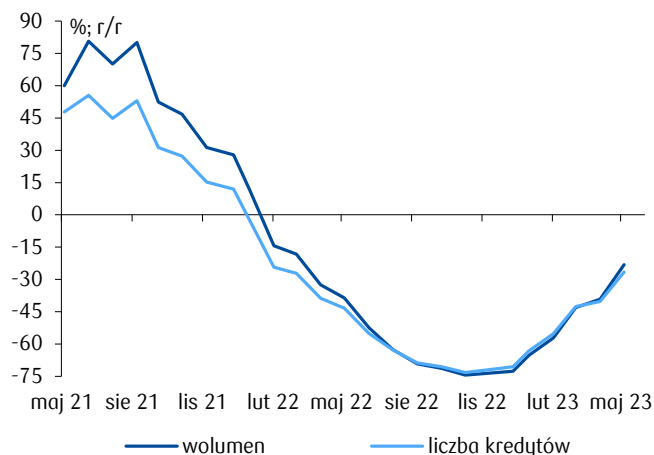
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



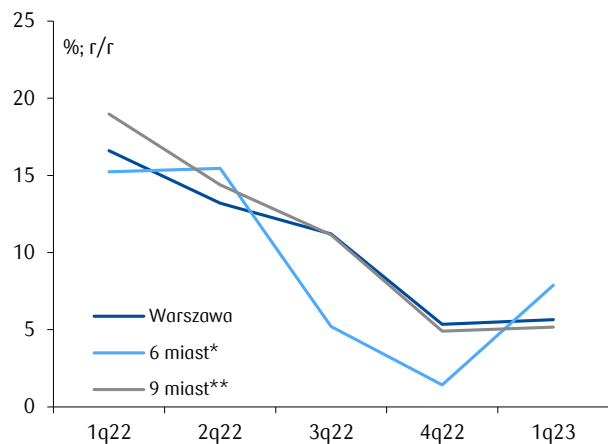
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Udzielone kredyty mieszkaniowe

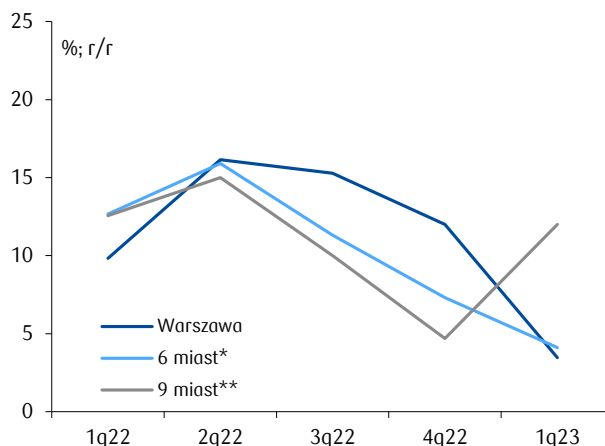


Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra. Źródło: PKO Bank Polski

